



**Pärnu maakonnas, Pärnu linnas Rütli tn 53 ja
Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Pärnu maakonnas, Pärnu linnas Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: Optimal Projekt OÜ
Reg nr 11213515
Keemia tn 4, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10615
E-post meelis@opt.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Piret Toonpere

Töös osalesid: Liis Promvalds

Töö versioon: 21.04.2026

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Mõjutatav keskkond.....	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	8
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	9
3.1 Pärnu maakonnaplaneering.....	9
3.2 Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+.....	10
3.3 Pärnu linna koostatav üldplaneering 2035+.....	12
4 Võimalikud keskkonnamõjud.....	16
4.1 Mõju Natura aladele.....	16
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele.....	17
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	18
4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele.....	18
4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	19
4.6 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	20
4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	21
4.8 Mõju kultuuriväärtustele.....	21
4.9 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	22
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	23
4.11 Muud aspektid.....	23
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta.....	24
Kasutatud materjalid.....	26

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) detailplaneeringu (edaspidi *DP*) koostaja Optimal Projekt OÜ tellimisel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH0153), töös osalesid keskkonnakonsultandid Liis Promvalds.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse (*PlanS*) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Planeeringu algatamissetepaneku kohaselt soovitakse kavandada äri- ja elamumaa ala.

Pärnu Linnavalikogu 19.02.2026 otsusega nr 11 algatati Pärnu linnas Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala piirkonnas E, kus uusehitiste kavandatav kõrgus ei tohi ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11 m, ehk maksimaalselt 13,5 m kuni 15,5 m abs sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast, mistõttu sisaldab koostatav detailplaneering ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

Kavandatav detailplaneering on seega üldplaneeringut muutev kavandades äri- ja kortermaja kõrgemana kui üldplaneeringuga lubatud. **PlanS § 142 lg 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-tes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.** KeHJS § 33 lg 6 kohaselt tuleb § 33 lg-s 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Antud juhul on detailplaneering juba algatatud. Kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus selgub, et planeeritav tegevus võib siiski kaasa tuua olulise keskkonnamõju, siis tuleb KSH algatamist täiendavalt kaaluda ja vajadusel KSH algatada viivitamata.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Pärnu linnavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

1 Mõjutatav keskkond

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas. Ala asub väljakujunenud linnasüdames. Planeeringuala piirneb põhja ja lääne suunas transpordimaadega, lõuna suunas ärimaaga ning ida suunas elumumaaga. Ehitusregistri andmetel asub planeeringualal lammutatud muuseum (EHR kood 103014013), kuur (EHR kood 103014014), lilleturg (EHR kood 120192837), realiseerimata hotell (EHR kood 120572543) ning lammutatud 4-krt.elamu (EHR kood 103014015).

Planeeringuala koosneb maaüksustest:

- Aia tn 4 (kü 62510:094:0002), ärimaa 100%, 525.0 m²;
- Rüütli tn 53 (kü 62510:094:0001), ärimaa 100%, 797.0 m².

Planeeringuala on olnud pikalt varemeis ja kõrghaljastust seal ei kasva (Joonis 1).



Joonis 1. Planeeringuala (märgitud punase joonega) Maa- ja Ruumiameti ortofotol (2026. a).

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on u 4 m.

Planeeringuala piirneb Rüütli ja Aia tänavatega. Juurdepääs on olemas mõlemalt tänavalt.

Planeeringuala kattub Pärnu maleva staabi piiranguvööndiga.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 500 m raadiuses puuduvad Natura 2000 linnualad, loodusdirektiivi elupaigad, vääriselupaigad, püselupaigad, projekteeritavad kaitsealused alad, kohalikul tasandil kaitstavad objektid, poollooduslikud kooslused I, II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, I, II ja III kategooria kaitsealuste seente ja samblike kasvukohad ning I kategooria kaitsealuste loomaliikide elupaigad.

Planeeringualast u 480 m kaugusel põhja suunas asub Natura loodusala Pärnu jõe loodusala (EE0040345, RAH0000027) mis on samuti kohalikul tasandil kaitseall Pärnu jõe hoiualana (Pärnu) (KLO2000293) (Joonis 2).

Planeeringualale lähimad kaitsealad jäävad ida suunas u 20 m kaugusel asuv Vanapargi tänava puiestee (KLO1200547), u 90 m kaugusel kirde suunas Vabaduse park (KLO1200543), u 50 m kaugusel ida suunas Vanapark (KLO1200072) ja u 80 m kaugusel edela suunas Kuninga tänava puiestee (KLO1200591).

Planeeringualast u 40 m kaugusele ida suunas ning 140 m kaugusel edela suunas jäävad II kategooria kaitsealuste loomaliikide põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*, KLO9112961 – viimane kinnitatud vaatlus 31.07.2009, 4 isendit; KLO9112962 - viimane kinnitatud vaatlus 31.07.2009, 2 isendit) elupaigad. U 430 m kaugusele kirde suunas jäävad pruun-suurkõrv (*Plecotus auritus*) (KLO9114039 - viimane kinnitatud vaatlus 2003, 1 isend), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*) (KLO9114053 - viimane kinnitatud vaatlus 2003, 5 isendit), veelendlane (*Myotis daubentonii*) (KLO9114052 - viimane kinnitatud vaatlus 2003, 8 isendit), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) (KLO9114051 - viimane kinnitatud vaatlus 15.08.2012, 1 isend), tiigilendlane (*Myotis dasycneme*) (KLO9114049 - viimane kinnitatud vaatlus 2003, 4 isendit) elupaigad.

Planeeringualast u 480 m kaugusele põhja suunas jäävad III kaitsekategooria loomaliikide mustviires (*Chlidonias niger*) (KLO9120852 - viimane kinnitatud vaatlus 2004, 2 paari), hink (*Cobitis taenia*) (KLO9120983 - viimane kinnitatud vaatlus 2014, 1 isend), võldas (*Cottus gobio*) (KLO9120946 - viimane kinnitatud vaatlus 09.09.2014, 192 isendit) elupaigad.

Planeeringualast lähim maardla asub u 2,6 km kaugusel põhja suunas – Rääma turbamaardla (registrikaardi nr 230) 12 plokk.

Planeeringualale lähim puurkaev on u 175 m kaugusel kirde suunas. Tegemist on hüdroteoloogilise uuringu puurkaevuga nr PRK0019269. (Joonis 2)

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb ala EVS 840:2017 kohase pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel keskmise või madala radoonisisaldusega alale.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Pärnu muinsuskaitsealale (reg nr 27007¹) ning arheoloogia- ja ehitismälestiste alale ``Pärnu linnakindlustused`` reg nr 16677².

Planeeritaval alal ei asu ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeritavast alast 0,5 km raadiuses paikneb üks pärandkultuuriobjekt - Pärnu-Mõisaküla raudtee (reg nr 756:RTR:004³). Tüüp määratav, objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud alla 20%.

¹ Kultuurimälestiste register. 27007 Pärnu muinsuskaitseala.
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27007>

² Kultuurimälestiste register. 16677 Pärnu linnakindlustused. Kättesaadav:
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=16677>

³EELIS (Eesti looduse infosüsteemi) infoleht. Pärandkultuuri objekt: Pärnu-Mõisaküla raudtee (756:RTR:004).
https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=-861031927



Joonis 2. Kavandatud tegevuse paiknemine Natura loodusala, kaitsealade, hoiuala, III kaitsekategooria loomaliikide, pärandkultuuriobjekti ja puurkaevude suhtes (EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur anded seisuga 09.04.2026). Tulenevalt looduskaitseadusest puuduvad jooniselt andmed II kategooria liikide kohta.

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Pärnu maakonnaplaneering⁴

Pärnu maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb ala linnalise asustusega alale. Maakonnaplaneeringu looduskeskkonna kaardi alusel kavandatava tegevuse ala ei jää roheline võrgustiku alale ega väärtuslikule põllumajandusmaale. Planeeringuala kattub väärtusliku maastikuga - Pärnu rand ja vanalinn (Joonis 4).



Joonis 4. Planeeringuala paiknemine kehtiva maakonnaplaneeringu kohase väärtusliku maastiku ala suhtes.

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks vastavalt kehtivale maakonnaplaneeringule on:

- väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga;
- ehituskeeluvööndi ulatus (suurendamine või vähendamine) ranna- ja kaldaaladel täpsustada üldplaneeringuga;
- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;

⁴ Pärnu maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74. Kättesaadav: <https://www.riigiplaneering.ee/parnu-maakonna-planeering>

- säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;
- tagada kaunite veeteelõikude läbitavus.

Tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks vastavalt kehtivale maakonnaplaneeringule on:

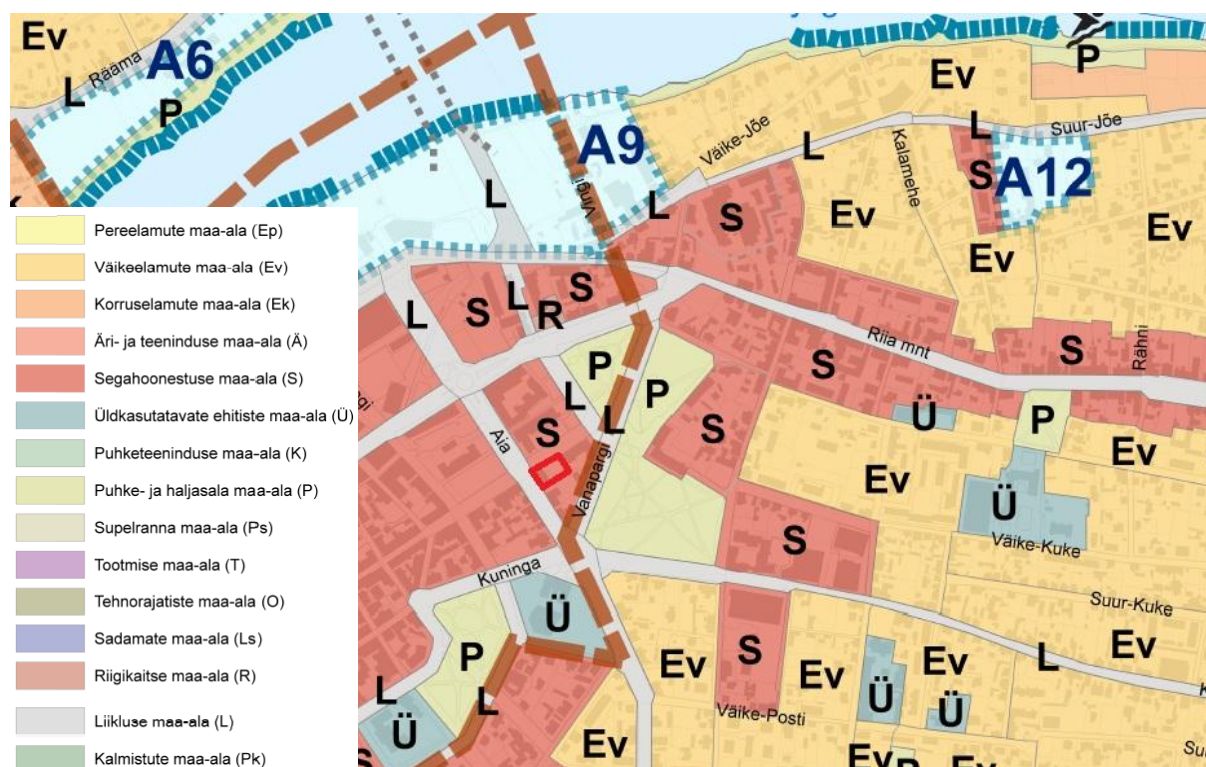
- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- tuulegeneraatorite ehitamine väärtuslikele maastikele on võimalik ainult üld- või eriplaneeringu alusel;
- väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud, v.a juhtudel, kui alale on antud kaevandamise luba;
- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes korrastada ala selliselt, et see sobituks väärtusliku maastikuga;
- maastikele parema juurdepääsetavuse tagamiseks kavandada meetmed üldplaneeringuga;
- maastikuökoloogilisest printsiibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslike kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

Maakonnaplaneeringust tulenevad muud kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

3.2 Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+⁵

Planeeringualal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+. Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu roheline võrgustiku ja puhkealade koondkaardi kohaselt asub planeeritav maa-ala väärtuslikul maastikul. Maa- ja veealade kasutuse kaardi kohaselt asub planeeringuala segahoonestuse maa-alal (Joonis 5).

⁵ Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+. Kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21. Kättesaadav: <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=944525&o=924&u=-1&o2=-1&hdr=hp&tbs=all>



Joonis 5. Väljavõte Pärnu linna kehtivast üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase joonega.

Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid:

- aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine;
- erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine;
- kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine.

Planeerimise ja hoonestamise põhimõtted Segahoonestuse maa-alal:

- Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.
- Lähtuvalt linnaruumi elavuse ja kasutajasõbraliku avaliku ruumi kavandamise eesmärgist on kohalikul omavalitsusel õigus seada täpsemaid arhitektuurseid tingimusi (vitriinaknad, sissepääsude asukohad, materjalikasutus, väliruumi osakaal ja lahendused ja muud kvaliteetset linnaruumi loovad tingimused).
- Muud kruntimise ja hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse igakordselt eraldi lähtudes konkreetse piirkonna ja funktsiooni eripärast.
- Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt.

Väärtuslik maastiku Pärnu rand ja vanalinn piirkond jääb Pärnu lahe, Tammsaare ja Aia tänavate ning Pärnu jõe vahele. Pärnu ranna ja vanalinna väärtuslike maastike kaitse tagatakse peamiselt läbi Pärnu vanalinna ja kuurorti muinsuskaitsealal ja Rannaniidu looduskaitsealal kehtivate tingimuste. Ajalooliste puisteede ja parkide säilitamiseks on

vajalik koostada hoolduskava. Ranna ala arendamise eesmärgiks on ala välja arendamine ühtse kujunduskontseptsiooni alusel.

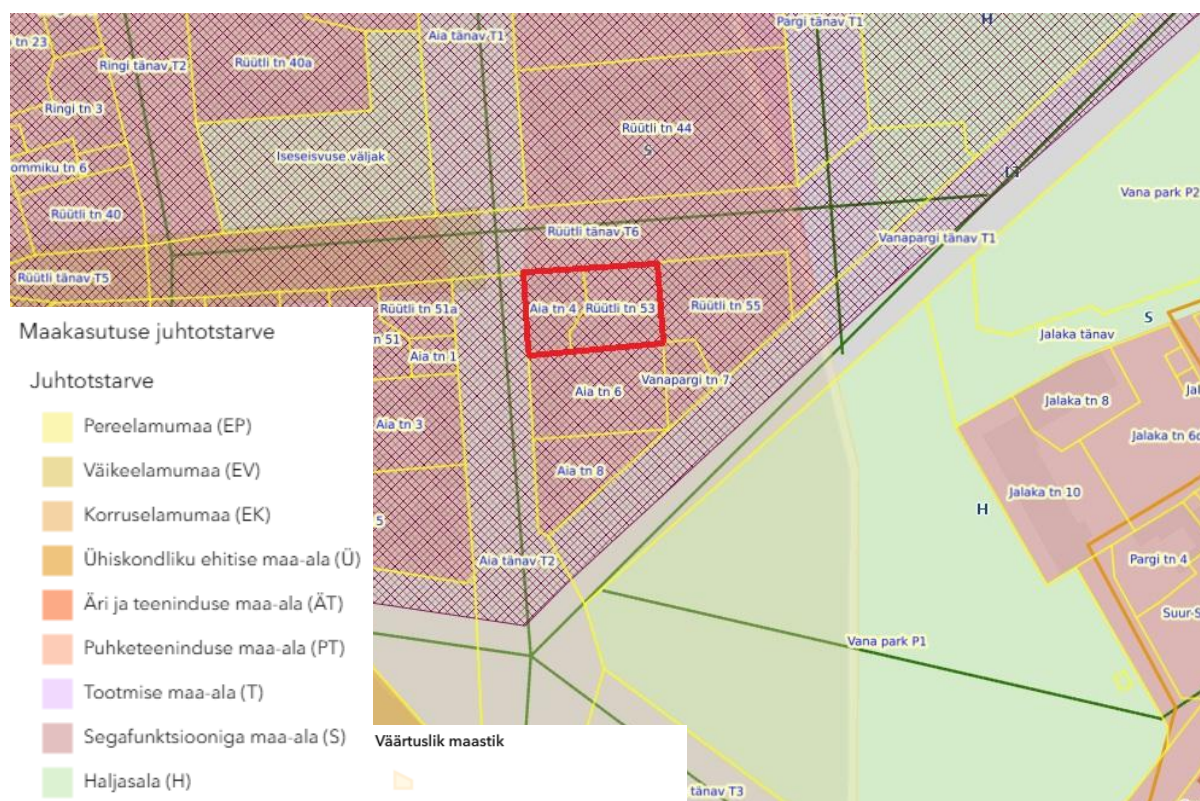
Kavandatava uushoonestuse maksimaalsed lubatavad kõrgused ja võimalikud hoonestatavad alad on esitatud skeemil „Uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis“. Planeeringuala jääb piirkona E. Piirkond E Villade alal ei tohi uusehitiste kavandatav kõrgus ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11 m, ehk maksimaalselt +13,5 m kuni +15,5 m abs. sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast. Uusehitiste kavandamisel tuleb arvestada konkreetse asukoha absoluutkõrgusega ning planeeritava kinnistu kontaktvööndis olemasoleva ajalooliselt väärtusliku tuumikhoonestuse kõrguse keskmise näitajaga. Keelatud on ajalooliselt mitteomaste, mitmeid Teise maailmasõja eelseid kinnistuid haaravate suurte ehituskomplekside püstitamine.

Koostatav detailplaneering sisaldab osaliselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut kavandatavate hoonete maksimaalse kõrguse osas. Planeeritav maksimaalne kõrgus (osaliselt) on antud planeeringul 18,10 m - 20,20 abs. Üldplaneeringus on uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaisevööndis E villade alal 11 m ehk maksimaalselt +13,5 m kuni +15,5 m abs.

3.3 Pärnu linna koostatav üldplaneering 2035+⁶

Planeeritaval alal on algatatud Pärnu linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63 Pärnu linna üldplaneering 2035+. Üldplaneering on vastu võetud 18.09.2025 Pärnu linnavolikogu otsusega nr 28. Koostatava Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala segafunktsiooniga maa-alal ja väärtuslikul maastikul Pärnu rand ja vanalinn (Joonis 5).

⁶ Pärnu linna koostatav üldplaneering. Algatatud Pärnu linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63. Kättesaadav: <https://experience.arcgis.com/experience/4ed3658ecb2d4d14a453d8698fab2c9b/>



Joonis 6. Väljavõte Pärnu linna koostatavast üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase joonega.

Segafunktsiooniga maa-ala on mitmekülgne ja dünaamiline piirkond, kus erinevad maakasutused on omavahel põimunud. Segafunktsiooniga maa-ala loob elava ja aktiivselt kasutatava elukeskkonna, kus elamine, töötamine ja vaba aja veetmine toimuvad tihedalt põimunult.

- Segafunktsiooni maa-alal on võimalik valida üks või mitu piirkonda sobivat krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarvet. Valitud krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarve rakendamisel tuleb võtta arvesse valitud maakasutuse juhtotstarbe hoonestus- ja ehitustingimusi. Kui alale kavandatakse mitut erinevat maakasutuse juhtotstarvet tuleb täita hoonestus- ja ehitustingimusi vastavalt valitud osakaalule.
- Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamumaa (EP, EV, EK), äri- ja teenindus maa-ala (ÄT), puhketeeninduse maa-ala (PT), haljasala (H), aianduse maa-ala (AM), tee- ja tänava maa-ala (LT), tehnoehitise maa-ala (OT), jäätmekäitluse maa-ala (JÄ), riigikaitse maa-ala (R) krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarbed ja teised piirkonda sobivad otstarbed.
- Valitud krundi või maaüksuse kasutamise sihtotstarbed segafunktsiooniga maa-alal peavad sobituma ja arvestama piirkonnas väljakujunenud maakasutust.
- Üldjuhul tuleb segafunktsiooniga maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel tagada avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Piirkonnakeskustes ja kohalikes keskustes tuleb tagada vajadusel hoonete esimesel korrusel piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo vms. Lähikeskustes ja hajaasustusel tuleb kaaluda esimesel korrusel avaliku funktsiooni. Välistatud on (lühiajalise) majutuse funktsioon ja hooned peavad suhestuma avaliku tavaruumiga, hoonete sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud.

- Segafunktsiooniga alal on lubatud monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segafunktsiooniga maa-alale iseloomulik kasutus. Monofunktsionaalses hoones tuleb elukorteritele tagada ka teised korruselamumaale seatud tingimused (parkimine, panipaik, mänguväljak jne).

Väärtuslike maastike, vaadete ja teelõikude säilitamise põhimõtted vastavalt koostatavale üldplaneeringule on:

- Väärtuslikul maastikul arvestada ajaloolist asustusstruktuuri ja maastikumustrit ning hoone maastikulist paigutust ning ehitusjoont.
- Väärtuslikul maastikul on eelistatud vanade talukohtade kasutuselevõtt ja korrastamine.
- Uushoonestust ja rajatisi tuleb sobitada maastikku selliselt, et objektide kavandamisel väärtuslikule maastikule, tee äärde ja vaatega kohtade vaateulatuses on tagatud kavandatava kooskõla maastiku väärtustega. Kui ehitise mõõtmel ja välimus varjavad vaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti tuleb kaaluda ja vajadusel visuaalse mõju hinnangu läbiviimist, et selgitada kavandatava sobivus, leida sobiv asukoht ja seada vajadusel leevendavad meetmed.
- Uus ehitis väärtuslikul maastikul tuleb paigutada mitmekesise reljeefiga maastikule või maastikuelemendile. Ühtlasi tuleb arvestada vaadete säilimisega.
- Säilitada või vajadusel uuendada silmapaistvamad puuderead, alleed, puudegrupid ja hekid.
- Tagada väärtuslike vaadete säilimine ja avatuna hoidmine. Olemasolevatele vaatamisväärsustele avada vaateid ja tuua vaatamisväärsused maastikus esile. Võimalusel tagada avalik juurdepääs väärtuslikele vaadetele ja teelõikudele.
- Väärtuslike maastikel paiknevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja kultuuripärandiobjektid säilitada, tähistada ja tagada neile juurdepääs.
- Väärtusliku teelõigu rekonstrueerimisel hoiduda väljakujunenud laiuse, kuju, looklevuse ja tervikstruktuuri lõhkumisest. See on lubatud juhul, kui see on liiklusohutuse tagamiseks vajalik.
- Maastikul silmapaistev tehnorajatis (mobiilsidemast, päikesepark, tuulegeneraator jm) ja suuremahuline hoone kavandada väljapoole väärtusliku maastiku avamaastikku või peita maastikule arvestades reljeefi ja/või olemasoleva kõrghaljastusega. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata suuremahulise hoone ehitusalane pind ja kõrgus vastavalt kavandava hoone kasutusotstarbest.
- Tee ja liinirajatisel asukohavalikul kasutada eelkõige olemasolevat koridori. Eelistatud on elektriõhuliini asendamine maakaabliga ning uue liini paigaldamine maakaablist. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda vajadusel maastikuanalüüsi.
- Väärtuslikul maastikul mäetööstuse kavandamisel tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimisega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.
- Sihipärane hooldamine tagab väärtusliku maastiku, vaate ja tee säilimise, sh tuleb väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad hoida kasutuses.

Kavandatava uushoonestuse maksimaalsed lubatud kõrgused on vastvalt piirkonnale. Planeeringuala kattub piirkonnaga D. Piirkond D Vanalinnas tuleb tänavaäärsed ehitised püstitada ehitismahult ja välismõõtmetelt võimalikult sarnastena samas kohas asunud ning Teises maailmasõjas hävinud hoonetega. Planeeritav uushoonestus peab mahuliselt ja kõrguslikult sulanduma olemasolevasse ajalooliselt väärtuslikku linnakihistusse ja olema arhitektuurselt teostuselt vanalinna vääriline. Kaevetöid planeerides tuleb arvestada kesk- ja varauusaegse linna arheoloogilise kultuurkihiga ja selle oluliste struktuurilementidega: keskaegne linnamüür koos tornidega, bastionaalrajatised, Pärnu keskaegse Nikolai kiriku vundament, mille säilimine tuleb tagada.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura aladele

Natura 2000 on üle-euroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üle-euroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Planeeringualast u 480 m kaugusel põhja suunas asub Natura loodusala Pärnu jõe loodusala (EE0040345, RAH0000027) mis on samuti kohalikul tasandil kaitseall Pärnu jõe hoiualana (Pärnu) (KLO2000293).

Natura 2000 hindamisel on lähtutud Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingu MTÜ poolt koostatud juhendmaterjalist „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“ (Aunapuu, A., Kutsar, R. jt, 2016, täiendatud 2017), Euroopa Komisjoni poolt koostatud dokumendist „Natura 2000 alade kaitsekorraldus. Elupaikade direktiivi 92/43/EMÜ artikli 6 sätted (Brüssel, 21.11.2018; C(2018) 7621 final), Euroopa Komisjoni juhendist „Natura 2000 alad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine. Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetodilised juhised“ (Keskkonnaministeerium, 2005) ja Euroopa Komisjoni teatisest „Natura 2000 aladega seotud kavade ja projektide hindamine. Meetodilised suunised elupaikade direktiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 sätete kohta“ (2021/C 437/01).

Natura hindamise esimene etapp on Natura-eelhindamine. See on protseduur, mis aitab otsustada, kas kavandatava tegevuse elluviimine võib Natura ala terviklikkuse säilimisele ja kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele ja/või elupaigatüüpidele ebasoodsat mõju avaldada. Eelhindamise etapis prognoositakse projekti või kava tõenäolist mõju Natura 2000 võrgustiku ala(de)le ning sealsetele kaitse-eesmärkidele, sh vajadusel koosmõju teiste kavade või projektidega ning hinnatakse, kas on võimalik objektiivselt järeldada, et tegemist on tõenäoliselt ebasoodsa mõjuga ala kaitse-eesmärkidele või mõju ei ole välistatud. Kui eelhindamise käigus esitatud teave näitab, et ebasoodne mõju on tõenäoline või jääb ebaselgeks, on tarvis läbi viia Natura hindamise järgmine etapp – Natura asjakohane hindamine.

Kas projekt või kava on Natura ala(de)ga otseselt seotud või selleks vajalik.

Kavandatav tegevus ei ole seotud ühegi Natura ala kaitsekorraldusliku tegevusega ega Natura alade kaitse-eesmärkide saavutamiseks vajalik.

Mõjuala ulatuse määratlemine.

Lähim Natura võrgustiku ala on Pärnu jõe loodusala (EE0040345, RAH0000027) mis jääb u 480 m kaugusele planeeritavast alast.

Planeeringualast kaugemale ulatuv mõju puudub. Äri- ja kortermaja rajamisega parasniiskes pinnases kaasnev mõju veerežiimile võib ulatuda kuni paarisaja meetrini. Planeeringuga kaasnevana ei kavandata kuivendustegevust. Sellisesse kaugusesse ühtegi Natura loodusala ei jää. Tegu on tiheasustusalal paikneva arendusalaga, mille veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil ning seega heitvee suunamist lokaalselt suublasse ei toimu. Seega ei juhita alalt saasteaineid veekogudesse või pinnasesse, sh Pärnu jõkke.

Eelnevalt lähtuvalt võib konservatiivselt lähenedes eeldada, et mõjuala ulatusse ei jää Pärnu jõe loodusala.

Informatsioon kavandatava tegevuse kohta

Kavandatava tegevuse kirjeldus on esitatud ptk 1.

Kavandatava tegevuse võimalikud mõjud Natura aladele.

Pärnu jõe loodusala I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260), lamminiidud (6450) ja puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*).

Arvestades planeeringu iseloomu ja paiknemist, ei ole ette näha, et saaksid kahjustada kaitstavad elupaigatüübid ning liigid. Olemasoleva info alusel ei kavandata heitvee juhtimist veekogudesse (Rüütli ja Aia tänaval paiknevad olemasolevad liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonitorustikuga). Kaitstavate liikide (nt lõhe, jõesilm, paksukojaline jõekarp) ja elupaigatüüpide säilimine on eelkõige seotud veekvaliteedi ja hüdro-morfoloogiliste tingimustega, mida kavandatav tegevus ei mõjuta.

Seega on välistatud, et tegevusega kaasneks ebasoodne mõju Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkideks olevatele liikidele ja elupaigatüüpidele.

Natura eelhindamise tulemused ja järeldus.

Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatavast tegevusest on välistatud kaudse ja otsese olulise ebasoodsa mõju esinemine Natura 2000 loodus- ja linnualade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele.

4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte. Seega ka kavandatava tegevusega kaasnevat mõju neile oodata ei ole.

Planeeringualal on juba olemasolev ja toimiv tiheasustuspiirkond, milles on intensiivne inimtegevus välja kujunenud, mistõttu on piirkonna elustik juba tugevalt inim mõjuline. Kaitsealuste liikide leiukohad on alast piisavalt kaugel, neid eraldab planeeringualast juba olemasolev asustus ja planeeringuala on varasemalt olnud hoonestatud, seega ei ole vajalik kõrghaljastuse eemaldamine, et välistada kavandatava tegevuse elluviimisel neile otsene ehitustegevusega kaasnev mõju ja ka kaudne vee- või valgusrežiimi muutusega kaasneva mõju. Äri- ja eluhoone rajamisel ei ole oodata ka ümbritsevatel aladel oluliselt suurenevat tallamiskoormust. Seega ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks ebasoodsat mõju. Piirkonnas on olemas juba tänavavalgustus, seega ei ole oodata ka käsitiivalisi potentsiaalselt mõjutava valgushäiringu olulist suurenemisest. Asjakohane on, siiski arvestades käsitiivaliste leiukohtade lähedust, ala valgustuslahenduse kavandamisel pöörata tähelepanu valgusreostuse vältimise vajadusele.

Imetajate, kahepaiksete, roomajate ning putukate esinemise kohta planeeritaval alal info puudub, kuid arvestades ala iseloomu, siis olulist ebasoodsat mõju nende populatsioonidele oodata ei ole.

Planeeringuala on Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁷ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel määratama seisundis kooslused. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata kui planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse lähialale jääva kaitsealaga. Samas

⁷ ELME kaardikihtide kataloog (2020). <https://keskkonnaportaal.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

on võimalik planeeringus ette näha elurikkust toetavaid haljastus- ja maastikukujunduslikke lahendusi, mis võimaldaksid võrreldes olemasoleva olukorraga oluliselt tõsta ala liigirikkust.

4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandataavaid ehitusmahte, siis ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Tegevusega kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Samuti ei ole oodata spetsiifiliste, sh ohtlike, jäätmete teket, mille käitlusvõimekus on piiratud.

Ehitamisel maapõues tehtavate tööde ja maaparandussüsteemi ehitamise käigus üle jääva kaevise vöörandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine, kui vöörandatava või tarbitava kaevise kogus on suurem kui 5000 kuupmeetrit, on lubatud ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise vöörandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõuseaduse § 97 kohaselt.

4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele

Kliimamuutuste leevendamise all mõistetakse tegevusi, millega vähendatakse kasvuhoonegaaside heidet ja suurendatakse ökosüsteemide võimet siduda süsinikku. Kliimamuutustega kohanemine tähendab seevastu muutuva kliima tingimustes riskide ennetamist ja vastupanuvõime suurendamist. Pärnu linna kliimakava „Pärnu kliimakava 2030“ seab eesmärgiks vähendada linna kasvuhoonegaaside heidet 2030. aastaks 40% (ligikaudu 100 000 tonni võrra võrreldes baastasemega) ning liikuda kliimaneutraalsuse suunas pikemas perspektiivis. Kava kohaselt on peamised kliimamõjude vähendamise suunad energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine, taastuvenergia laialdasem kasutuselevõtt ning kestlike liikumisviiside edendamine.

Planeeringu elluviimisega ei kavandata uusi olulisi paikseid heiteallikaid, mis põhjustaksid märkimisväärset kasvuhoonegaaside heidet. Samuti ei kaasne planeeringuga metsamaa raadamist. Seetõttu ei ole alust eeldada, et planeeringu elluviimine avaldaks olulist ebasoodsat mõju kliimamuutuste leevendamisele. Negatiivne mõju on siiski vähesel määral olemas, kuna osa olemasolevast taimkattega ja vett läbilaskvast pinnast asendub hoonestuse ning kõvakattega aladega, mis vähendab mõnevõrra ala süsiniku sidumise võimet ning suurendab maakasutuse muutusest tulenevat keskkonnamõju. Arvestades arenduse mahtu, on see mõju siiski pigem väike.

Pärnu kliimakava⁸ kohaselt on linna jaoks olulised kliimarisikid eelkõige üleujutused, tormid, kuumalained ja hoogsademed, mille mõju võib tulevikus suurenedada. Kliimakavaga nähakse ette mitmeid kohanemismeetmeid, sealhulgas üleujutusriskide maandamine ranna- ja kaldavööndis, sademevee juhtimise ja taristu arendamine ning rohealade ja haljastuse säilitamine ja laiendamine, mis aitab vähendada nii üleujutuste kui ka kuumasaare efekti. Samuti rõhutatakse linnaruumi haljastuse, märgalade ja looduslike alade rolli kliimamuutuste mõjude leevendamisel ja vastupanuvõime suurendamisel.

Kavandatava äri- ja kortermaja rajamisel tuleb eeltoodut arvesse võtta, sh tagada piisav haljastuse osakaal, vältida liigset pinnase tihendamist ning lahendada sademevee käitlus viisil, mis ei suurenda üleujutusrisiki ega koorma olemasolevaid süsteeme.

Äri- ja elumumaa rajamisega planeeringualale ei kaasne metsamaa raadamist. Arvestades, et metsamaa raadamist ei toimu, ei põhjustata planeeringu elluviimisel suuremahulist muutust keskkonnas ning see ei mõjuta olulisel määral süsiniku talletamist ja sidumist.

Planeeringuala paikneb tiheasustuspiirkonnas ning kavandatav tegevus on kooskõlas Pärnu kliimakava põhimõttega suunata areng olemasoleva asustumustri sisse ning vähendada linnaruumi hajutamiseega kaasnevat kliimamõju. **Tegevus on kooskõlas Pärnu kliimakava eesmärkidega, eeldusel et rakendatakse energiatõhusaid lahendusi ning arvestatakse projekteerimisel kliimarisikide ja keskkonnakaitse nõuetega.**

Arvestades kogu arendustegevuse mahte, siis on mõju maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale siiski vähene.

4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringualal ega läheduses ei paikne voolu- ega seisuveekogusid. Tegevusega ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse ning mõju pinnaveele seega ei avaldata.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringualale ei jää puurkaevusid (Joonis 2).

Vastavalt Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 määrusele nr 15 kinnitati Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025–2036. Kava kohaselt Pärnu linna veevõrk saab alguse Reiu veetöötlusjaamast. Veevõrguga on kaetud kogu tiheasustatud hoonestatud territoorium. Pärnu veevõrk on heas seisukorras tänu aastatel 2000–2015 teostatud mahukatele investeeringutele ning järgnevatel aastatel teostatud plaanipärastele investeeringutele.

Lahkvoolsete sademevee torustike süsteemidega on haaratud tänasel hetkel põhiliselt Kesklinna ja Mai tänava piirkonnad. Osaliselt on sademeveetorustikke rajatud ka teistes linnaosades. Kokku on Pärnu ühiskanalisatsiooni võrgus 101,6 km sademeveetorustikke, mis on ühiskanalisatsiooni osa.

AS Pärnu Vesi osutab oma klientidele reovee ärajuhtimise ja puhastamise teenust (edaspidi kanalisatsiooniteenust). AS Pärnu Vesi osutab ühiskanalisatsiooni teenuseid ca 43 000 Pärnu linna (KOV) asulate elanikule, Pärnu linna asutustele ja ettevõtetele, Tori valla vee-ettevõttele OÜ Sindi Vesi ning Häädemeeste valla vee-ettevõttele AS Häädemeeste VK. Pärnu linna ühiskanalisatsioonivõrk on heas seisukorras tänu aastatel 2000–2015 teostatud mahukatele investeeringutele ning järgnevatel aastatel teostatud plaanipärastele investeeringutele.

⁸ Tartu Regiooni Energiaagentuur MTÜ. Pärnu kliimakava 2030. 2021-2022.

Planeeringuala veevarustust on seega võimalik lahendada olemasoleva ühisveevarustuse baasil, mistõttu ei teostata eeldatavalt potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu ei too kaasa veetarbibimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Projekteeritavatele hoonetele on kavandatud kuni üks maa-alune korrus. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogilistele baaskaartidele (mõõtkava 1:400 000 ja 1:500 000) paikneb planeeringuala õhukese pinnakattega alal, kus pinnakatte paksus on alla 1 m. Pinnakatte moodustavad valdavalt meresetted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi ja sapropeel). Aluspõhja moodustab Siluri ladestu Wenlocki ladestiku Muhu kihistu dolokivi. Planeeringualal esinevad karbonaatsete kivimite veekompleks 3.

Õhukese pinnakatte tõttu on põhjavee looduslik kaitstus piirkonnas nõrk ning maapinnalt pärinev reostus võib suhteliselt kiiresti jõuda põhjaveekihtidesse. Sellest tulenevalt tuleb ehitustegevuse ja hilisema kasutuse käigus rakendada meetmeid võimalike reostusallikate vältimiseks ja kontrollimiseks. **Ehitustööde käigus tuleb rakendada ettevaatusabinõusid pinnase ja põhjavee kaitseks, sh tagada ehitusmasinate tehniline korrasolek ning vältida kütuste, õlide ja muude ohtlike ainete sattumist pinnasesse.** Vajadusel tuleb kasutada lekkekindlaid hoiustamislahendusi ning reostuse vältimise meetmeid. **Maa-aluste korruste rajamisel tuleb kasutada vettpidavaid konstruktsioone ning sademevesi tuleb koguda ja juhtida ära kontrollitult vastavalt kehtivatele nõuetele.**

Planeeringualal on olemas kaugkütte-, vee- ja kanalisatsiooni- ning elektri- ja sideühendused. Kuna tegu on ühiskanalisatsiooniga kaetud alaga, siis on võimalik ka planeeringuala tekkivad reoveed võimalik suunata olemasolevasse reoveepuhastisse puhastamiseks. **Arvestades, et tegu on nõuetekohase reoveepuhastiga, siis ei ole oodata, et planeeringu elluviimine mõjutaks oluliselt pinna- ja põhjavee seisundit.**

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevee käitlemiseks on eelistatud kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbakraavid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu). Soovitatav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Projekteerimisel tuleks kaaluda ka kõvakatteliste alade sademevete taaskasutusse suunamist nt kastmisveega.

Arvestades kavandatud veevarustuse ja reoveelahendust, siis DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

4.6 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väga lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida õiseid mürarikkaid ehitustöid.

KOTKAS heiteallikate registri⁹ andmetel ei asu planeeringuala lähipiirkonnas heiteallikaid. Lähimad heiteallikad asuvad üle 1 km kaugusel lääne suunas – Gren Eesti AS (HEIT0003905,

⁹ Keskkonnaamet KOTKAS. Heiteallikate register. https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented_id=&nav_tab=registry_emission_source

HEIT0003906, HEIT0003907, HEIT0011022). Planeeringuala ja heiteallikate vahele jääb juba olemasolev asustus. Seega planeeringualal õhukvaliteedi piirnorme ületavate saasteainete kontsentratsioonide esinemine on ebatõenäoline.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta piirkonnas otseselt õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut. Müratekitavad seadmed tuleb edasisel projekteerimisel paigaldada elamutest maksimaalselt eemale vältimaks võimalike konfliktolukordade teket.

Samuti on oodata, et müra ja õhusaastet lisandub piirkonda planeeringu elluviimisel lisanduva liikluskoormuse tõttu. Arvestades planeeringu mahtu siis on ebatõenäoline liikluspõhine siht- ja piirväärtuste ületamine piirkonnas.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkevõimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.

4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette äri- ja elamumaa ehitust alale, mis on käesoleval ajal varemehis. Koostatav detailplaneering sisaldab osaliselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut kavandatavate hoonete maksimaalse kõrguse osas.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

4.8 Mõju kultuuriväärtustele

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Pärnu muinsuskaitsealale (reg nr 27007¹⁰) ning arheoloogia- ja ehitismälestiste alale "Pärnu linnakindlustused" reg nr 16677¹¹. Tegemist on ajalooliselt väärtusliku linnaruumi osaga, mis paikneb endiste bastionide ja vallikraavi alal ning on seotud Pärnu kujunemisega kindluslinnast kuurortlinnaks. Detailplaneeringule on koostatud „Muinsuskaitse eritingimused kinnistutele Aia tn 4 ja Rüütli tn 53 Pärnu“¹², Muinsuskaitseameti 03.07.2025 kooskõlastusega nr 52009.

Planeeringualal ei paikne eraldiseisvaid ehitismälestisi, kuid ala kuulub muinsuskaitseala koosseisu, mistõttu on kogu piirkond käsitletav kultuuriväärtusliku keskkonnana. Ala ajalooline hoonestus on suures osas hävinud või tugevalt ümber ehitatud ning olemasolevad hooned on amortiseerunud või varemetes.

Kavandatav tegevus hõlmab olemasolevate hoonete lammutamist ja uue äri- ja kortermaja rajamist koos maa-aluse parklaga. Arvestades olemasoleva hoonestuse vähest arhitektuurset väärtust ja halba seisukorda, ei põhjusta nende eemaldamine olulist negatiivset mõju

¹⁰ Kultuurimälestiste register. 27007 Pärnu muinsuskaitseala. <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27007>

¹¹ Kultuurimälestiste register. 16677 Pärnu linnakindlustused. Kättesaadav: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=16677>

¹² Osaühing EENSALU & PIHEL. Muinsuskaitse eritingimused kinnistutele Aia tn 4 ja Rüütli tn 53 Pärnu. Töö nr 3-25. 2025.

kultuuriväärtustele. Vastupidi, uushoonestuse rajamine loob eeldused linnaruumi korrastamiseks ja muinsuskaitseala linnaruumilise terviklikkuse taastamiseks.

Planeeringuala paikneb visuaalselt olulises asukohas, kujundades Iseseisvuse väljaku kagunurka ning olles nähtav nii Rüütli kui Aia tänava suunal. Seetõttu võib kavandatav hoonestus mõjutada linnaruumilisi vaateid ja ajaloolise keskkonna tajumist. Samas on muinsuskaitse eritingimustega seatud selged nõuded hoonestuse mahule, kõrgusele ja arhitektuursele lahendusele, mille järgimisel on võimalik tagada uue hoonestuse sobivus ajaloolisse keskkonda.

Arheoloogilise pärandi seisukohalt asub ala endiste linnakindlustuste piirkonnas, mistõttu võib ehitustegevusega kaasneda mõju pinnases säilinud kultuurikihtidele. See mõju on kontrollitav ning maandatav arheoloogilise järelevalve ja vajadusel uuringute läbiviimise kaudu vastavalt muinsuskaitse nõuetele.

Kultuuriväärtustele avalduva võimaliku mõju vältimiseks ja vähendamiseks tuleb kavandamisel ja ehitamisel järgida määratud muinsuskaitse eritingimusi ning kehtivaid õigusakte. Kultuuriväärtuste kaitseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- järgida muinsuskaitse eritingimusi kogu projekteerimise ja ehituse vältel;
- tagada uue hoonestuse mahuline ja kõrguslik sobivus ajaloolise keskkonnaga;
- vältida ülemäära suuri ja ühtseid hoonemahte, eelistada liigendatud arhitektuuri;
- säilitada võimalusel väärtuslikud ajaloolised konstruktsioonid (nt tellismüüritised);
- teostada arheoloogiline järelevalve ehitustööde ajal;
- arvestada oluliste vaatesuundade ja linnaruumi kompositsiooniga.

Arvestades planeeringuala paiknemist muinsuskaitsealal ja arheoloogiamälestisel, on tegemist kultuuriväärtuste suhtes tundliku alaga. Samas, kuna olemasolev hoonestus on vähese väärtusega ning kavandatav tegevus toimub muinsuskaitse eritingimuste alusel, ei ole ette näha olulist ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele. Kavandatav arendus aitab pigem kaasa linnaruumi korrastamisele ning ajaloolise keskkonna kvaliteedi parandamisele. **Aia tn 4 ja Rüütli tn 53 kinnistute hoonestuse eskiis- ja eelprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis.**

Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

4.9 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise kohaselt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariolukordasid.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringualal on kehtiv Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute (Plan ID 5248) detailplaneering kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 15.11.2017 otsusega nr 117. Kehtiva detailplaneeringuga on kavandatud Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute sihtotstarbeks 100% ärimaa. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule kavandatava hoonestuse maksimaalne korruselisus planeeringualal on 4 korrust maa peal ja maa-alune korrus. Kummalegi krundile on lubatud ehitada üks hoone. Hoonete katuste maksimaalseks harjakõrguseks on 14 m olemasolevast maapinnast. Hoonete põhikõrgusest kõrgemale, kuni 16 m tänavapinnast, võivad Rüütli tn 53 krundile planeeritava hoone tänavapoolsel fassaadil planeeringujoonisel näidatud pinna osas ja Aia tn 4 krundil kuni 20% korruse brutopinna ulatuses tõusta trepikoja ja liftišahti maht ning reklaamipind hoone nimetusega. Hoonete maa-alusel korrusel asuvad tehnoruumid ja abiruumid ning nähakse ette parkimine. Siseõuedesse parklaid ette ei nähta.

Koostatav detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Olulist ebasoodsat kumulatiivse mõju teket piirkonnas ei tuvastatud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

4.11 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu äri- ja elamumaa kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada 1 ära- ja elamumaa krunt. **Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades äri- ja kortermaja kõrgema kui üldplaneeringuga lubatud.** Tegu on pigem arhitektuurse ja linnaruumilise sobivuse küsimusega kui olulist keskkonnamõju tekitada võiva muudatusega.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju.
- 3) Planeeringualal ei paikne kaitsealasid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
- 4) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole otseselt käsitletav olulise müra- ega muu häiringu allikana ega põhjusta iseseisvalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele, heaolule ega varale. Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega olulist liikluskoormuse ega mürataseme suurenemist.
- 5) Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes sätestatud müra normtasemeid.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid ja sotsiaalministri 12.11.2025

- määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid.
- **Kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb järgida muinsuskaitse eritingimusi ning tagada uue hoonestuse sobivus ajaloolise linnaruumi, sh hoonemahtude, kõrguse ja arhitektuurse lahenduse vastavus ümbritsevale keskkonnale ning ajaloolisele ehitusjoonele.** Ehitustegevuse käigus tuleb teostada arheoloogiline järelevalve ning vajadusel uuringud, et vältida kahjustusi võimalikele kultuurkihtidele. Samuti tuleb võimalusel säilitada ja eksponeerida väärtuslikke ajaloolisi konstruktsioone ning vältida liigset pinnase häirimist ulatuses, mis ei ole ehituslikult vajalik. **Aia tn 4 ja Rüütli tn 53 kinnistute hoonestuse eskiis- ja eelprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis.**
 - Planeeringuala lähialal esinevad nahkhiirte elupaigad. Vältimaks nahkhiirte häirimist valgustuse poolt on soovitatav vältida puuvõrade ja põõsaste valgustamist. Kus võimalik, tuleks eelistada liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänavavalgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi. Kõnniteedel, teeäärtes ja parklates kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.

Detailplaneeringus keskkonnaningimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Pärnu Linnavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Pärnu maakonnaplaneering 2030+

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtiv)

Pärnu linna üldplaneering 2035+ (koostatav)

Optimal Projekt OÜ. Pärnu linn Rüütli tn 53 ja Aia tn 4 kinnistute detailplaneering. Töö nr 582. 2026

Osaühing EENSALU & PIHEL. Muinsuskaitse eritingimused kinnistutele Aia tn 4 ja Rüütli tn 53 Pärnu. Töö nr 3-25. 2025.

Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

Andmebaasid:

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>